



BERATER

Palvelutalon kuntotutkimus ja korjaustoimenpiteiden määrittely käyttötarkoituksen muutokseen liittyen

6.6.2018 Juha Rantanen



Työn lähtökohdat

- Tyhjä ”sisäilmaongelmainen” kohde (iso korjausvelka)
- Yksityinen omistaja (säätiö), kaupunki ollut käyttäjänä
- Kiinteistökauppa, yksityinen ostaja -> asiantuntijan näkemys (oma rooli)
- Tavoitteena kaavamuutos -> asuntorakentamisen mahdollistaminen
- Tehtävä rakennettavuuden selvittäminen, huomioiden mahdolliset ongelmat

Kohde

- 1988 valmistunut pilari-laatta runkoinen, pääosin 1.kerroksinen rakennus
- Pinta-ala n. 1800 m²
- Paalutettu, kantava alapohja, matala ryömintätila johon ei pääsyä
- Ulkoseinät kevytsoraharkkoa
- Kantavat ontelolaatat yläpohjassa, vesikatteen tiilikatto, puuristikot
- Talotekniikka alkuperäinen, koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto
- Tilapinnat alkuperäiset

Tehdyt tutkimukset

- Sisäilmaongelman tutkimus 2015
- Homekoiratutkimus 2015
- Korjaustarvearvio (PTS) 2014

-> ei selkeää ongelmaa (kosteus tms.)

-> useita pieniä asioita

-> alapohjan osalta eniten epäilyksiä koska ei pääsyä

Lisätutkimukset ja selvitykset

- Kulkuluukut tehty alapohjaan (lohkoittain)
- Ryömintätila on alipaineistettu ja toiminta tarkastettu
- IV-koneiden toiminnan tarkastus tehty
- Ulkopuolinen koekuoppa, pumppaamon testaus ja kaivojen tarkastus



Korjausten toteutus

- Rakennuslupa
- Suunnittelu
- Valvonta
- Laadunvarmistus
 - tuotteet
 - kosteudenhallinta
 - pölynhallinta
 - loppusiivous
- Dokumentointi

Tekniset haasteet

- Peruskorjauslaajuus
- Sisäilmaan liittyvät riskirakenteet
- Talotekniikkajärjestelmät ovat teknisesti vanhentuneita
- Käyttötarkoituksen muutos (asuntorakentaminen)
 - palo-osastointi ja käyttöturvallisuus
 - ääneneristävyys (ilma, askel)
- Energiatehokkuus

Yhteenveto

- Vanhoissa tutkimuksissa oli havaittu useita sisäilmaan liittyviä riskejä
- Jatkoselvityksistä ei uusia "löytöjä"
- Korjausratkaisut löytyy, mutta vaatii huolellista korjaussuunnittelua
- Peruskorjaustarve on jo teknisistä ratkaisuista johtuen suuri
- Käyttötarkoituksenmuutos on mahdollinen, mutta taloudellisesti haastava toteuttaa (vaatii lisärakentamista tms. kiinteistön kehittämistä)
- Tilat tällä hetkellä pääosin käytössä

Kysymyksiä?